

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 19 DECEMBER 2023

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

Aanwezig: Peggy Goormans, voorzitter
Marianne Verhaert, burgemeester
Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, Greet Van de Peer, Martine Taelman, schepenen
Els Beullens, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Koen De Vries, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Ulrik Anthonis, Lut Cateau, Ivan Verbeeck, Philip Ardies, Elina Liesenborghs, raadsleden

Afwezig:

Team Welzijn: Nieuw toewijsmodel sociale huur - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Met de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen zullen nieuwe toewijzingsregels rond sociale huur in werking treden. De Vlaamse overheid schetste in de regelgeving een breed kader waarmee de toewijzingsraden van de woonmaatschappijen aan de slag kunnen gaan om tot een concrete invulling van het toewijsmodel te komen.

De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving was initieel voorzien voor 1 januari 2023 maar werd later uitgesteld naar 1 oktober 2023. De inwerkingtreding wordt echter opnieuw uitgesteld naar 1 januari 2024. Er dient hiermee rekening te worden gehouden bij het bepalen van de datum van inwerkingtreding van de lokale toewijzingsregels.

De regelgeving voorziet een nieuw toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers, met name: de standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie (pijler 1), de versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in preciaire omstandigheden bevinden (pijler 2), toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3) en toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties (pijler 4).

In de Kempen werd in het verleden reeds een regionaal protocolakkoord afgesloten rond de huidige versnelde toewijzingen (huidig art. 6.25, §2, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021). Voortbouwend op deze samenwerking werd in de Kempen een regionale werkgroep opgericht van welzijns- en huisvestingsactoren. In een intensief traject werd binnen deze werkgroep een voorstel uitgewerkt rond pijler 2 (versnelde toewijzingen), pijler 3 (specifieke doelgroepen) en een voorstel tot gerichte begeleiding om duurzaam wonen te realiseren. Het finale voorstel werd besproken met de schepenen wonen en welzijn d.d. 12 mei 2023 en werd eveneens overgemaakt aan de woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarbij ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht. Alle gemeenten van het deelwerkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor. Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om haar werkingsgebied op te delen in 2 deelwerkingsgebieden (zones), met name zone Neteland en zone Zuiderkempen en heeft haar toewijzingsraden (wooncomités) voor de zones officieel geïnstalleerd d.d. 18 oktober 2023.

Het wooncomité van zone Neteland heeft op basis van het nieuwe regelgevend kader en het regionaal uitgewerkte voorstel een ontwerp van toewijzingsreglement opgemaakt. Hierbij is lokaal maatwerk mogelijk voor enerzijds het instellen van een strengere lokale bindingsvoorwaarde (pijler 1) en anderzijds voor het afbakenen van specifieke doelgroepen (pijler 3).

Daarnaast schrijft de regelgeving ook voor dat de woonmaatschappij de gemeente op de hoogte brengt van de beslissingen met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2). De gemeenteraad kan echter enkel het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de specifieke doelgroepen.

De woonmaatschappij integreert de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitieve toewijzingsreglement. De woonmaatschappij bezorgt vervolgens het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan aan de minister opdat hij zijn vernietigingstoezicht kan uitoefenen.

Argumentatie

Lokale binding onder standaardtoewijzingsregels (pijler 1)

Het wooncomité van zone Neteland heeft ervoor geopteerd om in haar ontwerp van toewijzingsreglement geen criterium van strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat het nieuwe criterium van langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van het vorige criterium van lokale binding. De toewijzingsraad wenst geen bijkomend criterium te voorzien dat het criterium van de standaard langdurige woonbinding voorafgaat. De gemeente kan hier finaal over beslissen.

Daarnaast wenst het wooncomité bij consensus dat na de langdurige woonbinding met de gemeente in het ontwerp van toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met het criterium van de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland. Finaal dient er consensus te zijn tussen de gemeenten van de zone Neteland.

Versnelde toewijzingen en interne mutaties (pijler 2 en 4)

Binnen het wooncomité werd besloten om het uitgewerkt voorstel van de regionale werkgroep voor wat betreft de invulling van pijler 2 over te nemen. Dit wordt verder opgenomen in het intern huurreglement en het huishoudelijk reglement. De krijtlijnen rond pijler 2 worden louter ter kennisgeving meegegeven.

Specifieke doelgroepen (pijler 3)

De Vlaamse regelgeving legt een contingent van 20 % van het jaarlijks aantal toewijzingen op voor de versnelde toewijzingen (pijler 2). Simulaties wijzen uit dat hierdoor in de toekomst wellicht minder kwetsbare kandidaat-huurders toegewezen zullen kunnen worden. Om toch voldoende toegang te voorzien voor kwetsbare doelgroepen binnen dit nieuwe toewijzingssysteem worden binnen pijler 3 een aantal bijkomende kwetsbare doelgroepen opgenomen. Het gaat meer bepaald om personen in Housing First, doorstromers en gezinnen in kansarmoede. Aan deze toewijzingen is standaard een begeleidingsovereenkomst gekoppeld waarbij de begeleiding wordt opgenomen door een welzijnspartner.

Daarnaast heeft elke gemeente ook de bestaande doelgroepen, zoals opgenomen in de huidige lokale toewijzingsreglementen, kritisch geëvalueerd en werden deze waar nodig bijgestuurd naar omschrijving en/of naar voorbehouden aantallen. Verder werd ook overwogen of andere doelgroepen meegenomen moesten worden naar de toekomst. Deze bijstellingen werden door het wooncomité verder meegenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement.

Evaluatie

Vermits dit een totaal nieuw toewijsmodel betreft, engageert het wooncomité zich om dit nieuwe model kort op te volgen en op gezette tijdstippen te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Juridisch kader

Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikels 6.12 t.e.m. 6.14 (toewijzing).

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de toekomstige artikels 6.22 (toewijzingsreglement); 6.23 (standaardtoewijzingsregels); 6.24 t.e.m. 6.26 (versnelde toewijzingen); art. 6.27 (specifieke doelgroepen) in te voegen door artikel 33 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur.

Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 131, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 oktober 2023.

Besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering, wat betreft de sociale huur, in het bijzonder artikel 2, waarmee de inwerkingtreding van voormeld artikel 33 werd uitgesteld naar 1 januari 2024.

Het besluit tot installatie van het wooncomité van zone Neteland/Zuiderkempem van woonmaatschappij LeefGoed, zoals goedgekeurd door het bestuursorgaan van woonmaatschappij LeefGoed, d.d.18 oktober 2023.

Financiële gevolgen/visum

Het nieuwe toewijsmodel van de woonmaatschappij heeft geen financiële impact.

BESLUIT

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Kennisname van het toewijzingsreglement in bijlage.

Artikel 2: Akkoord om geen criterium van strengere lokale woonbinding in het toewijzingsreglement te voorzien.

Artikel 3: Goedkeuring van het voorstel van de toewijzingsraad om met consensus te beslissen dat – na het criterium van de langdurige woonbinding met de gemeente – in het toewijzingsreglement rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de zone Neteland.

Artikel 4: Goedkeuring om voor de toewijzing van sociale huurwoningen op haar grondgebied aan specifieke doelgroepen volgende wijzigingen op te nemen in het toewijzingsreglement:

- personen in Housing First
- doorstromers
- gezinnen in kansarmoede

Artikel 5: Kennisname van de genomen beslissingen door de woonmaatschappij met betrekking tot de versnelde toewijzingen (pijler 2).